



ФОНД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ - КУЗБАССА  
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН -  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ПРИ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ)  
ЗАСТРОЙЩИКОВ

---

650992, г. Кемерово, просп. Советский, 60А, пом. 4  
e-mail: [kfzpd@mail.ru](mailto:kfzpd@mail.ru), тел. (8-384-2) 90-08-48

Годовой отчет  
о деятельности Фонда Кемеровской области – Кузбасса по защите прав  
граждан – участников долевого строительства при несостоятельности  
(банкротстве) застройщиков, об исполнении финансового плана Фонда,  
целевом расходовании денежных средств и об использовании имущества  
Фонда  
за период с 01.01.2023 по 31.12.2023

Кемерово  
2024 г.

Фонд Кемеровской области - Кузбасса по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков, сокращенное наименование Кузбасский фонд защиты прав дольщиков (далее - Фонд), создан на основании Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

Учредителем Фонда является Кемеровская область - Кузбасс. Функции и полномочия учредителя осуществляет Министерство строительства Кузбасса.

Местонахождение Фонда: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово.

19.09.2019 Распоряжением Правительства Кемеровской области – Кузбасса от № 582-р «О создании Фонда Кемеровской области - Кузбасса по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков» создан Фонд, назначен директор – Маркова Дарья Васильевна, утвержден Устав Фонда, утверждены составы наблюдательного и попечительского совета Фонда, определен исполнительный орган государственной власти, осуществляющий функции и полномочия учредителя Фонда – министерство строительства Кемеровской области - Кузбасса. Координацию деятельности Фонда осуществляет министерство строительства Кемеровской области – Кузбасса.

ОГРН 1194200001060, ИНН 4205385020, КПП 420501001.

Состав Высшего коллегиального органа управления – наблюдательного совета Фонда на 31.12.2023 в соответствии с распоряжением Правительства Кемеровской области – Кузбасса № 14-р от 12.01.2021 «О внесении изменений в распоряжение Правительства Кемеровской области – Кузбасса от 19.09.2019 № 582-р «О создании Фонда Кемеровской области – Кузбасса по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков»:

Печеркина И.А. - министр строительства Кузбасса;

Гайдайчук О.С. - первый заместитель начальника инспекции государственного строительного надзора Кузбасса;

Карпунина Л.С. - заместитель министра финансов Кузбасса;

Костякова О.В. – заместитель министра строительства Кузбасса;

Маркова Д.В. - директор Фонда.

Состав надзорного органа за деятельностью Фонда – попечительского совета Фонда на 31.12.2023 в соответствии с распоряжением Правительства Кемеровской области – Кузбасса № 468-р от 08.08.2023 «О внесении изменений в распоряжение Правительства Кемеровской области – Кузбасса от 19.09.2019 № 582-р «О создании Фонда Кемеровской области – Кузбасса по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков»:

Середюк И.В. – первый заместитель Губернатора Кемеровской области – Кузбасса - председатель Правительства Кемеровской области – Кузбасса;

Догодов В.А. - заместитель Губернатора Кемеровской области - Кузбасса (по вопросам безопасности и правопорядка);

Малахов И.Ю. – первый заместитель председателя Правительства Кемеровской области - Кузбасса – министр финансов Кузбасса;

Орлов Г.В. - заместитель Губернатора Кемеровской области - Кузбасса (по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству);

Дудаков Е.М. - начальник инспекции государственного строительного надзора Кузбасса.

Текущее руководство деятельностью осуществляет Единоличный исполнительный орган Фонда – директор Фонда Маркова Д.В., избранная наблюдательным советом Фонда (протокол от 26.08.2022), сроком на три года. Трудовой договор с генеральным директором Фонда от имени Фонда заключен председателем наблюдательного совета Фонда.

### **Текущая деятельность**

Наблюдательным советом Фонда утверждено штатное расписание работников, смета административно-хозяйственных расходов, размер фонда оплаты труда работников Фонда на 2023 год.

Списочная численность работников Фонда на 31.12.2023 составляет 6 человек.

В 2023 году состоялось: 5 заседаний наблюдательного совета Фонда и 2 заседания попечительского совета Фонда.

### ***Финансирование текущей деятельности, выполнение финансового плана:***

Финансовый план доходов и расходов (бюджет), в том числе смета административно-хозяйственных расходов, размер фонда оплаты труда работников Фонда на 2023 финансовый год, был утвержден решением наблюдательного совета Фонда от 27.12.2022 (протокол от 27.12.2022 № 15) и предусматривал финансирование текущей административно-

хозяйственной деятельности Фонда за счет средств субсидии бюджета Кемеровской области - Кузбасса.

09.01.2023 заключено Соглашение о предоставлении субсидии из областного бюджета некоммерческой организации, не являющейся государственным (муниципальным) учреждением, для финансового обеспечения текущей деятельности Фонда на сумму 9 783 900 рублей.

16.01.2024 заключено Дополнительное соглашение к Соглашению о предоставлении субсидии из областного бюджета некоммерческой организации, не являющейся государственным (муниципальным) учреждением, согласно которому субсидия предоставляется в размере 8 281 436,53 рублей.

Поступило за отчетный период 8 514 946,67 руб.

Расходы за отчетный период составили 8 281 436,53 рублей

Возвращено неиспользованных целевых денежных средств в областной бюджет 233 510,14 рублей.

Таким образом, в отчетном периоде финансовый план выполнен в полном объеме, все имущество, необходимое для обеспечения текущей деятельности Фонда, использовалось по целевому назначению.

#### **Аудит Фонда:**

В целях проведения обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда за 2023 год проведена конкурсная процедура по осуществлению закупки услуг аудитора, по результатам которой определена аудиторская организация ООО «Налоговый консультант».

Решением наблюдательного совета Фонда от 01.03.2024 (протокол №21 от 01.03.2024) в целях проведения аудита утверждена аудиторская организация ООО «Налоговый консультант» для проведения обязательной аудиторской проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда за период с 01.01.2023 по 31.12.2023.

Положительным аудиторским заключением Аудитора от 15.03.2024 подтверждено целевое использование денежных средств и имущества Фонда. По мнению независимого аудитора, бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Фонда по состоянию на 31.12.2023, финансовые результаты деятельности и целевое использование денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, в связи с чем наблюдательным советом решений по результатам аудита не принималось.

Отчет о целевом использовании средств Фонда за период 01.01.2023 – 31.12.2023 прилагается в составе годовой бухгалтерской отчетности Фонда (Приложение № 1 к настоящему отчету).

### **Закупка товаров и услуг:**

В соответствии с пунктом 5 статьи 21.1. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Фонд осуществляет закупки в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Фондом были организованы и проведены закупочные процедуры, по результатам которых заключено 30 договоров на общую сумму 595 507,22 рублей.

### **Обзор деятельности Фонда по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства**

Целью деятельности Фонда является урегулирование обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность.

Основной вид деятельности Фонда по ОКВЭД - 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Основными направлениями деятельности Фонда в 2023 году являлось

- исполнение соглашения о финансировании завершения строительства проблемного объекта с ППК «ФРТ»,
- судебно-арбитражная практика,
- реализация свободных помещений в достроенных домах,
- исполнение гарантийных обязательств.

## **Исполнение соглашения о финансировании завершения строительства проблемного объекта с ППК «ФРТ»:**

Урегулирование обязательств застройщика осуществляется Фондом за счет денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – ППК «ФРТ»), в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ), сформированных путем предоставления средств из федерального и регионального бюджетов в порядке софинансирования.

30.09.2022 многоквартирный 16-ти этажный жилой дом со встроенными объектами обслуживания населения (корпус 1) – 2 этап, имеющий идентификатор в Едином реестре проблемных объектов (ЕРПО): р-8021; многоквартирный 3-х этажный жилой дом (корпус 2) – 1 этап имеющий идентификатор р-7544, входящие в ЖК «Старт» по адресу: г. Кемерово, ул. Тухачевского, д. 29б, застройщик-банкрот – ООО «ЕСК «Феникс-Строй» введены в эксплуатацию, строительство завершено.

В отчетном периоде Кузбасским Фондом в рамках осуществления уставной деятельности продолжена работа с ППК «ФРТ» по завершению финансирования строительства многоквартирных домов. В этих целях, в рамках Соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов ООО «ЕСК «Феникс-Строй» от «07» августа 2020 г. № ФЗП-28/377-20 ежемесячно, в установленные Соглашением сроки, направлялся прогноз кассовых выплат, формировались заявки на финансирование и направлялись в ППК «ФРТ». Остаток денежных средств на 01.01.2023 составлял 00,00 рублей. Поступило согласно заявкам на финансирование за 2023 год 22 745 004,18 руб. Данные денежные средства направлены на оплату строительно-монтажных работ, услуг строительного контроля, банковского сопровождения, содержание и жилищно-коммунальные услуги жилых и нежилых помещений построенных объектов.

Таким образом, всего на 31.12.2023 на реализацию мероприятий по завершению строительства ЖК «Старт» ППК «ФРТ» с 2020 года направлено 409 785 769,70 руб., из которых 69 663 580,85 руб. из средств субсидии, предоставленной из бюджета Кемеровской области - Кузбасса в 2020 году.

Между ППК «Фонд развития территорий» и Кузбасским Фондом защиты прав дольщиков заключены следующие дополнительные соглашения к Соглашению о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов ООО «ЕСК «Феникс-Строй» от «07» августа 2020 г. № ФЗП-28/377-20:

11.05.2023 заключено дополнительное соглашение №6 к соглашению о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов

Общества с ограниченной ответственностью «ЕСК «Феникс-Строй» от 07.08.2020 № ФЗП-28/377-20.

24.10.2023 заключено дополнительное соглашение №7 к соглашению о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов Общества с ограниченной ответственностью «ЕСК «Феникс-Строй» от 07.08.2020 № ФЗП-28/377-20, которым определен окончательный размер финансовой помощи - 412 471 153,89 рубля.

Продолжена работа по исполнению договора с генеральным подрядчиком ООО «СКС» № 2021.2603 от 29.02.2021 на Выполнение комплекса работ по обследованию технического состояния объекта, инженерных сетей; проведению инженерных изысканий; разработке проектно-сметной документации (включая сводный сметный расчет, объектные и локальные сметы), а также разработке и согласованию рабочей документации в объеме, необходимом для завершения строительства объекта; выполнение комплекса строительно-монтажных работ по завершению строительства и вводу в эксплуатацию объекта: «Реконструкция объекта незавершенного строительством под многоквартирный жилой дом со встроенным гаражом и объектами обслуживания населения (корпус 1) - 2этап; (корпус 2) - 1этап по адресу: г. Кемерово, ул. Тухачевского, д. 296», заключены:

- дополнительное соглашение №7 от 24.04.2023,
- дополнительное соглашение №8 от 30.06.2023.

В 2023 году программа завершения строительства объектов ООО «ЕСК «Феникс-Строй» завершена, объект исключён из единого реестра проблемных объектов.

#### **Результаты судебно-арбитражной деятельности по делу А27-19715/2019:**

Фондом подано заявление о пересмотре определения Арбитражного суда Кемеровской области от 07.09.2020 по вновь открывшимся обстоятельствам в части: установления разницы в стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и размером требований участников строительства, подлежащей включению в реестр требований кредиторов в состав третьей очереди; определения соотношения стоимости прав застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства ЖК «Старт» (земельный участок площадью 3349,13 кв. м, с кадастровым номером 42:24:0101069:565, расположенный по адресу: г. Кемерово, ул. Тухачевского, 296, и принадлежащий обществу с ограниченной ответственностью «ЕСК «Феникс-Строй» на праве собственности), со всеми неотделимыми улучшениями на земельном участке меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, на 102 445 574,00 рублей.

Определением Арбитражного суда Кемеровской области от 21.09.2023 требования Фонда удовлетворены.

В результате чего, в связи с прекращением дела о банкротстве ООО «ЕСК «Феникс -Строй», в котором Фонд включен в третью очередь реестра требований кредиторов, по заявлению Фонда Арбитражным судом Кемеровской области вынесено определение от 21.12.2023 о взыскании с ООО «ЕСК «Феникс-Строй» дополнительно 40 220 997 рублей и выдаче исполнительного листа.

Также Фонд принимал участие в судебных заседаниях в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, осуществлял оказание юридической помощи на безвозмездной основе гражданам - участникам долевого строительства (составление процессуальных заявлений, ходатайств).

#### **Реализация свободных помещений в достроенных домах:**

В результате ввода в эксплуатацию 2 многоквартирных домов Фонд получил права на недвижимое имущество, подлежащее реализации – 16 жилых помещений (квартир), 9 нежилых помещений. По агентскому договору от 13.05.2022 № 1/22 о реализации объектов недвижимости, принадлежащих Фонду на праве собственности или ином имущественном праве, заключенному с ППК «ФРТ», в 2023 году было реализовано: во 2 квартале - 6 нежилых помещений на сумму 18 740 104 рублей, в 3 квартале - 2 жилых помещения и 2 нежилых помещения на сумму 13 863 420 рублей, в 4 квартале - 1 жилое помещение и 1 нежилое помещение на сумму 14 744 910 рублей. Все денежные средства от реализации перечислены на счет ППК «ФРТ» в соответствии с требованиями законодательства РФ за вычетом расходов Фонда на реализацию.

#### **Исполнение гарантийных обязательств:**

В настоящее время Фонд исполняет гарантийные обязательства перед собственниками жилых и нежилых помещений во введенных в эксплуатацию объектах.

В течение 2023 года в адрес Фонда поступили обращения собственников помещений и управляющей компании по устранению следующих строительных недостатков в МКД:

- регулировка окон и балконных дверей – 20 обращений,
- замена оконного профиля – 1 обращение,
- трещина стеклопакета – 1 обращение,
- дефекты входных дверей – 1 обращение,
- замена уплотнительных резинок входной двери – 8 обращений,
- намокание потолка – 1 обращение,
- трещина штукатурки у стояка отопления – 1 обращение,



затопление квартиры в результате излома резьбы полотенцесушителя – 3 обращения,  
протечка лоджий – 4 обращения,  
замена счетчика ХВС/ГВС – 2 обращения  
проблема с напором воды – 1 обращение  
Все указанные недостатки устранены своевременно.

**Показатели результативности по восстановлению прав  
пострадавших дольщиков:**

На основании вступивших в законную силу решений судов общей юрисдикции по делам № 2-3665/2022, 2-3687/2022, 2-2778/2023 об обязанности Фонда передать по акту приема-передачи в собственность жилые помещения в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу г. Кемерово, ул. Тухачевского, 29б, Фондом передано 38 квартир, восстановлены права 40 пострадавших участников долевого строительства. Осмотры и подписание актов о передаче квартир осуществлялись сотрудниками Кузбасского Фонда совместно с представителями Генерального подрядчика, управляющей компанией, а также ОАО «Ростелеком».

Также продолжено взаимодействие с ППК «ФРТ» в сборе, систематизации, анализе информации и предоставлении ее для принятия решений.

Сотрудниками Фонда принималось участие в мероприятиях, проводимых органами исполнительной власти Кузбасса по вопросам участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов, в том числе по восстановлению прав участников долевого строительства, подготовка и согласование проектов нормативно-правовых актов, касающихся как текущей, так и основной деятельности Фонда.

В отчетном периоде Фонд принимал участие в совещаниях, проводимых публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» в режиме видеоконференций.

Фондом подготовлены и направлены в публично-правовую компанию «ФРТ» запросы, касающиеся основной деятельности Фонда.

Фондом осуществлялась информационная и разъяснительная работа с участниками долевого строительства, как в письменной форме (при поступлении соответствующих обращений), так и в ходе личных встреч, телефонных переговоров.